

Piano Particolareggiato del Centro Storico di RONCITELLI

Trascrizione e aggiornamento informatico:
Enrica De Paulis, Daniela Giuliani, Roberto Serenelli



Comune
di
Senigallia

Servizio
Urbanistica

COMUNE DI SENIGALLIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI RONCITELLI

I PROGETTISTI

F.to arch. paolo giuliani

F.to arch. raffaella fabrizzi

PPCS



Il Dirigente

Arch. Enrica De Paulis

Il Segretario Comunale

Dott. Stefano Morganti

Il Sindaco

Luana Angeloni

DELIBERA DI ADOZIONE:

C.C. n° 36 del 9 maggio 2002

DELIBERA DI CONTRODEDUZIONE

E DEFINITIVA APPROVAZIONE:

C.C. n° 14... del 13/02/2003.....

DETERMINA DIRIGENZIALE:

Presa d'Atto D.D. n° 515.. del 09/04/2003

NORME TECNICHE

Elaborato

P5

NORME TECNICHE

P.P.C.S. RONCITELLI

INDICE GENERALE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI E GESTIONE DEL PIANO

Art. 1	Elenco elaborati	Pag. 5
Art. 2	Attuazione del P.P.C.S.	6
Art. 3	Rapporti con la normativa sismica	6
Art. 4	Interventi soggetti e non soggetti ad autorizzazione o concessione	7
Art. 5	Criteri progettuali e costruttivi	9
	- Elementi di arredo urbano.	9
	- Intonaci, tinteggiature esterne e finiture prospetti fabbricati	9
	- Coperture, abbaini, canali di gronda	10
	- Pavimentazioni stradali, marciapiedi, recinzioni, muri di sostegno	11
	- Enel, Sip, Gas,... ecc., canalizzazioni e cavi	11
Art. 6	Costruzioni annesse ai fabbricati	11
Art. 7	Elaborati da presentare per la richiesta di autorizzazione o concessione	12

TITOLO II CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 8	Classificazione e regolamentazione delle categorie di intervento	Pag.15
Art. 9	Restauro conservativo tipo A	15
Art.10	Restauro conservativo tipo B	16
Art. 11	Demolizione senza ricostruzione	17
Art. 12	Manutenzione ordinaria	17
Art. 13	Manutenzione straordinaria	19
Art. 14	Risanamento conservativo	20
Art. 15	Ristrutturazione con vincolo parziale	21
Art. 16	Ristrutturazione/ampliamento con vincolo parziale	22
Art. 17	Ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione	23
Art. 18	Edificazione di nuovo impianto	24

TITOLO III DESTINAZIONI FUNZIONALI

Art. 19	Unità esclusivamente residenziali	Pag. 25
Art. 20	Unità prevalentemente residenziali	25
Art. 21	Unità esclusivamente ad uso terziario o artigianale	25
Art. 22	Pertinenze a servizio della residenza	26
Art. 23	Verde a servizio della residenza	26
Art. 24	Aree pubbliche attrezzate	26
Art. 25	Parcheggio pubblico	27
Art. 26	Percorsi pedonali e mura castellane	27
Art. 27	Circolazione veicolare	27
Art. 28	Aree scoperte inedificabili	28
Art. 29	Aree soggette a piano unitario	28

TITOLO IV PRESCRIZIONI SPECIALI

Art. 30	Prescrizioni	n. 1 – 2 – 3	Pag. 29
		n. 4– 5 – 6	30
		n. 7– 8 – 9	31
		n. 10– 11 – 12 – 13	32
		n. 14 – 15 – 16	33
		n. 17–18 – 19	34
		n. 20–21 – 22	35
		n. 23–24 – 25 –26	36
		n. 27- 28	37

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 ELENCO ELABORATI

Elab.	A/1 Estratto P.R.G.	1 : 2000
	A/2 Pianta delle Coperture	1 : 500
	A/3 Toponomastica	1 : 500
	A/4 Analisi funzionale delle superfici coperte P.T.	1 : 500
	A/5 Analisi funzionale delle superfici coperte P. 1°	1 : 500
	A/6 Analisi funzionale delle superfici scoperte	1 : 200
	A/7 Trattamento delle superfici scoperte	1 : 200
	A/8 Sezioni prospettiche mura trecentesche (esterno)	1 : 200
	A/9 Sezioni prospettiche piazza G. Bruno	1 : 200
	A/10 Rilievo prospetti via delle Fonti e piazza Ferrer	1 : 200
	A/11 Rilievo prospetti Via Borgo S. Giovanni	1 : 200
	A/12 Analisi condizioni igienico – sanitarie	1 : 500
	A/13 Analisi indici di affollamento	1 : 500
	A/14 Carta del sottosuolo	
	P/0 Relazione illustrativa ed elenco proprietà catastali	
	P/1 Categorie di intervento	1 : 200
	P/2 Destinazioni d'uso	1 : 200
	P/3 Pianto di progetto coperture	1 : 500
	P/4 Schema delle urbanizzazioni	1 : 500
	P/5 Norme tecniche	

ART. 2 ATTUAZIONE DEL P.P.C.S.

Viste le seguenti leggi: 17 agosto 1942 n. 1150, 19 novembre 1966 n. 1187, 6 agosto 1967 n. 765, 1 giugno 1971 n. 291, 11 ottobre 1972 n. 865, 28 gennaio 1977 n. 10, 5 agosto 1978 n. 457, L.R. n. 31 del 1979, gli artt. 2 e 8, 1/C delle N.T.A. del PRG vigente e del P.P.F. di Roncitelli, ai sensi della L.R. 16 maggio 1979 n. 19, il presente Piano Particolareggiato esecutivo della frazione di Roncitelli vale in quanto attuazione del vigente PRG all'interno della relativa perimetrazione.

Lo stesso PPCS si attua con singole autorizzazioni e concessioni edilizie anche convenzionate, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

La disciplina urbanistica nell'area compresa nel Piano viene regolata dalle planimetrie di progetto e dalle presenti norme attuative del P.R.G. vigente e successive varianti con deroga delle distanze per le previsioni planovolumetriche anche ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444. Tale complesso normativo si applica in ogni intervento che comporti modificazioni edilizie e/o di destinazione d'uso delle aree e degli edifici contenuti nel perimetro di cui al comma precedente.

La progressione delle categorie di intervento consente di operare in ogni unità edilizia classificata anche con ciascuna delle categorie precedenti.

Le prescrizioni hanno infatti la finalità di delimitare la maggior trasformazione autorizzabile senza limitazioni per interventi meno consistenti.

ART. 3 RAPPORTI CON LA NORMATIVA SISMICA

Ai sensi del D.M. 19 giugno 1984 concernenti le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica in attuazione della L. 64/1974 sono vigenti, tra le altre, le seguenti prescrizioni per le trasformazioni in muratura:

1) SOPRAELEVAZIONI: innalzamenti anche minimi della quota d'imposta della falda possono avvenire soltanto adeguando gli spessori della muratura (Tab. 2 paragr. C5 – Edifici in muratura) e verificando che la distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada (C. 3b) sia non inferiore a dieci metri. Da quest'ultima clausola sono esclusi i fabbricati con due soli piani (piano terra e primo piano) e quelli a tre piani fino ad un max di mt. 10.00 purché con le prescrizioni relative al $S=2$ (vedi C3 ultimo paragr.).

2) SUPERFETAZIONI: se demolite non possono essere ricostruite.

3) SOSTITUZIONE DI SOLAI: sono necessarie intersezioni di almeno 7 metri d'interasse tra i muri portanti (C5 e).

4) DEMOLIZIONE DI MURO ESTERNO: anche se la demolizione è parziale (es. Prospetto) la sua ricostruzione dà luogo alla verifica delle distanze (10 m.) per i fabbricati superiori a due piani, qualora prospicienti aree di uso pubblico (C3).

5) DEMOLIZIONE DI MURO INTERNO: la sua ricostruzione dovrà avvenire

con gli spessori di cui alla Tab. 2 del D.M. 3 marzo 1975. Nel caso non venga ricostruito devono essere verificati gli interassi (7 m.). La sostituzione di più muri interni con telai in c.a. è considerata agli effetti dei distacchi come ricostruzione.

6) APERTURA DI FINESTRE E LORO AMPLIAMENTO: la distanza delle bucatore deve essere pari alla semisomma della loro larghezza o, se diverse alla luce libera della bucatore più ampia.

7) DEROGHE: per alcune delle unità edilizie del Centro storico il presente P.R.P.C.S. prevede la richiesta di deroga al Ministero LL.PP. ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74. La pratica dovrà essere corredata dal parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti. Per esse il rifacimento delle murature nei soli casi ammessi dalle categorie d'intervento potrà avvenire in deroga ai punti d), e) ed h) della L. 64/74 purché siano rispettati gli spessori esistenti e la sostituzione avvenga con murature migliori di quelle esistenti, cioè con mattoni pieni, malta di cemento e cordolatura ad ogni piano. La deroga ai distacchi in occasione di SOPRAELEVAZIONI è consentita nei soli casi previsti dalle categorie d'intervento e dalle "Norme Tecniche".

ART. 4 INTERVENTI SOGGETTI E NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE.

Gli interventi consentiti dalle Norme Tecniche e dalle tavole di progetto seguiranno la procedura prevista dalla delibera del Consiglio Comunale di Senigallia del 19 dicembre 1983 n. 637 modificativa della delibera consiliare 527/78 specificative dell'art. 48 della L. 457/1978 e dell'art. 7 della L. 94/1982.

4.1. Non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione: (ove consentite dalle presenti N.Tecniche)

- a) le opere indicate all'Art. 16 (manut. ord.) delle presenti NN.TT. punti 1, 2, 3, 4, 5 per le quali, a differenza dei successivi punti dello stesso articolo, è necessario comunicare al Sindaco in carta semplice, l'inizio dei lavori ed il tipo di opere da eseguire.
- b) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, ecc. sempreché non comportino opere murarie, scavi e rinterrati; **nell'area del "Castello" tutte le canalizzazioni ed i cavi delle attrezzature tecnologiche a rete (Enel, Sip, Gas, ecc.) dovranno essere interrati (V. Art. 5 ultimo comma);**
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

4.2. Sono soggette ad autorizzazione gratuita senza di norma il preventivo parere della Commissione Edilizia:

(ove consentite dalle presenti N. Tecniche)

- a) le opere indicate all'art. 16 (Manutenz. ord.) punti 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14e quelle indicate all'art. 17 (Manutenz. Straordinaria);
- b) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- c) apposizione di tende aggettanti, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, tabelle, targhe o cartelli, lumi, cartelloni od altri oggetti a scopo di pubblicità;
- d) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;
- e) opere per allacci di energia elettrica, gas, telefono, ecc. che si rendano necessarie in relazione di nuovi volumi tecnici;
- f) le varianti in corso d'opera di cui al c. 12° dell'art. 15 L. 10 del 1977;
- g) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati e in complessi alberati di valore ambientale nel rispetto della Legge Regionale n. 6 del 1973 e delle leggi di salvaguardia flogistica;
- h) muri di sostegno e rilevati in genere, non facenti parte di nuove opere stradali;
- i) pozzi di qualsiasi tipo;
- l) le opere di demolizione in generale, i reinterri e gli scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- m) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui alle presenti NN.TT. artt. 9 – 10 e 14, di competenza della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali delle Marche sugli edifici vincolati ai sensi della Legge n. 1089 e 1497 del 1939. Trattasi di interventi dove, per elementi accessori, oltre agli impianti tecnologici già richiamati dalla Legge 457/78, si intendono i servizi igienico – sanitari, i locali cucina, ripostiglio e simili, comunque inseribili in modo da lasciare chiaramente leggibile l'impianto tipologico originario, anche attraverso soluzioni architettoniche non tradizionali (tali interventi sono comunque soggetti al N.O. della Soprintendenza);
- n) verande non computabili come volume ai sensi dell'art. 29 del nuovo regolamento edilizio, con le caratteristiche e le condizioni, di cui all'art. 2, lett. g dello stesso.

4.3. Sono soggette a concessione (gratuita o onerosa)

- a) Le opere di cui all'art. 15 (ristrutt. vinc. parz.).
- b) Le opere di cui all'art. 17 (ristrutt. fino alla demolizione con ricostruzione).
- c) Le opere di cui all'art. 16 (ampliamento, sopraelevazione).
- d) Le opere di cui all'art. 18 (edificazione nuovo impianto).

ART. 5 CRITERI PROGETTUALI E COSTRUTTIVI

ELEMENTI DI ARREDO URBANO:

Per quanto non difforme dai successivi articoli si fa riferimento al titolo 2° cap. IV della bozza di nuovo regolamento edilizio e successivi aggiornamenti ed al P.A.U. in corso di elaborazione (gennaio 1986).

INTONACI, TINTEGGIATURE ESTERNE E FINITURE PROSPETTI FABBRICATI:

Intonaci: nella ripresa o rifacimento dell'intonaco è fatto obbligo di usare malta a prevalente dosaggio di calce anche per garantire la traspirazione della muratura.

Sono esclusi intonaci plastici a grana grossa e lavorazione graffiata, a buccia di arancia, spatolati o similari. Sono ammessi unicamente intonaci di tipo tradizionale a grana fine con colletta di malta bastarda liscia a pezza. E' fatto obbligo di non coprire con nuovo intonaco elementi architettonici che venissero alla luce nella scalpellatura del vecchio e architravi, anche in legno, di finestre e porte chiuse, archi di scarico, pietre e marmi inseriti nelle murature, ecc.... Le modanature riseghe, basamenti esistenti devono essere mantenuti escludendo regolarizzazioni che non siano già state effettuate in precedenti epoche storiche.

Tinteggiature esterne: dovranno essere presentate campionature di tinte che l'U.T.C. provvederà a verificare prima dell'inizio delle tinteggiature, in ogni caso sono escluse vernici plastiche a grana grossa, lavorate a frattazzo o spruzzo con granello in vista e si adotteranno nel caso di vernici sintetiche esclusivamente quelle a grana fine opaca da dare a pennello. Vernici trasparenti al silicone sono ammesse solo a finitura opaca. Si potranno adottare anche vernici lavabili. Le tonalità in ogni caso saranno comprese tra il giallo (colore dei mattoni "albanesi") ed il rosso (colore dei mattoni "Forti") saranno quindi adottate oltre il grigio esclusivamente le tonalità dette calde con assoluta esclusione di verdi, blu, gialli limone, viola, celesti, ecc.. Sono ammessi materiali trattati al naturale di qualunque colorazione risultino (es. Metallo, Marmo, Legno).

La luminosità (grado di bianco) delle colorazioni non dovrà superare quella delle tinte a tempera e sarà diversamente dosata in funzione degli oggetti e rientranze.

Di regola qualsiasi elemento aggettante anche se di ridotte dimensioni (cornici, marcapiani, lesene, cornicioni, ecc.) dovrà essere più chiaro rispetto alle campiture di fondo, schiarendo la tinta base con aggiunta di bianco. In caso di composizioni marcatamente lineari, i suddetti elementi potranno essere verniciati anche di bianco oltre che di grigio.

Gli elementi arretrati rispetto il piano medio principale della muratura (nicchie, riseghe, ecc..) avranno tinteggiatura più scura rispetto le campiture di fondo.

Lo zoccolo o basamento dovrà essere tinteggiato:

- nello stesso tono delle campiture, ma con maggiore luminosità (maggiore dosaggio di bianco);
- in colore grigio che abbia la stessa luminosità delle sporgenze.

Per edifici particolarmente rappresentativi, in assenza di altri condizionamenti, andrà proposta la scelta del color tabacco o marrone freddo.

Eventuali varianti delle prescrizioni citate potranno essere prese in esame solo su adeguata documentazione storica o relazione critica che dovrà essere sottoposta al parere della Commissione Edilizia.

Infissi esterni: nelle cubature di nuovo impianto, sopraelevazione, ampliamento, ricostruzione, sono consentiti solo infissi in legno o metallo verniciato (esclusa ogni anodizzazione).

Le persiane potranno essere soltanto in legno.

La revisione delle protezioni esterne deve essere effettuata con elementi dello stesso tipo di quelle esistenti (persiane con persiane, avvolgibili con avvolgibili, ante scorrevoli con ante scorrevole ecc...). Il loro colore potrà essere verde, grigio o marrone scuro. Nel caso di protezioni integrative sono consentite soltanto persiane o sportelloni in legno sia incernierati che scorrevoli.

COPERTURE, ABBAINI, CANALI DI GRONDA

Coperture: sono consentite esclusivamente coperture a falda con inclinazione uniforme max 35% uguale per tutte le falde e per l'intera specchiatura congiungentesi al colmo in unica linea. Saranno impiegati esclusivamente coppi o coppitegole in laterizio, con esclusione di marsigliesi ed altri materiali. Lamine di metalli trattati al naturale sono consentiti solo per i nuovi impianti con esclusione di guaine ed emulsioni bituminose anche se ricoperte con graniglie.

Sono escluse le coperture piane ed altane, fatta eccezione per solai praticabili o stenditoi di entità non superiore ad 1/10 della superficie coperta del fabbricato. Nel caso di documentati motivi (es. collocazione di pannelli solari, volumi tecnici ecc...) ove non sia possibile realizzare falde di stessa pendenza queste saranno diverse, la quota del colmo non dovrà comunque superare quella che si avrebbe con falde isocline. Sono categoricamente escluse falde a pendenza variabile (es. per far posto ad abbaini). Pendenze diverse per parti dello stesso tetto e linea di max. pendenza non ortogonali al prospetto sul quale scendono, sono giustificate solo nei casi di prospetti non ortogonali ai muri di spina. In tali casi la linea di colmo sarà comunque orizzontale.

Abbaini: a norma del nuovo R.E. non sono consentiti abbaini sporgenti dal piano della falda.

Canali di gronda e pluviali: i canali di regola saranno sporgenti dal filo esterno della facciata oltre il cornicione, in relazione alle esigenze architettoniche di ogni singolo fabbricato. Ove si ritenesse necessario realizzarle interne al prolungamento del filo facciata dovranno essere prodotti particolari costruttivi esplicativi in scala 1:5 in sede di richiesta di concessione.

In ogni caso i discendenti, anche se incassati, dovranno essere esterni, cioè in vista, ed agevolmente operabili. Il terminale sarà opportunamente allacciato alle canalizzazioni delle acque bianche.

PAVIMENTAZIONI STRADALI, MARCIAPIEDI, RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO

Pavimentazioni stradali: le superfici di usura di tutte le strade comprese entro il perimetro dei Centri Urbani saranno trattate come previsto dalle tavole di apposito progetto della viabilità in corso di presentazione (gennaio 1986).

Recinzioni, murature di sostegno e terrapieni: dopo aver valutato ogni alternativa con terrazzamenti, piante fittonanti, variazioni di pendenze. Saranno consentiti muri di sostegno superiori a 1 mt. di altezza, solo dietro presentazione all'U.T.C. di apposita relazione geologica e sezione di disegno esecutivo 1:20 con indicazione degli elementi fondali e dei drenaggi particolari e generali. Saranno prodotte altresì foto del sito riprese da valle ove si possa valutare l'impatto paesaggistico dell'intervento. In adiacenza alle aree pubbliche, recinzioni, murature di sostegno e terrapieni potranno eseguirsi a facciavista (c.a., mattoni, pietrame) o con intonacatura nel qual caso varranno le prescrizioni date per gli intonaci e le verniciature.

E' consentito utilizzare ringhiere metalliche solo se verniciate con esclusione di ogni anodizzazione. Sono escluse le murature a secco, i prefabbricati di cemento, le sagomature esotiche le imitazioni di materiali, le svasature spagnoleggianti e qualsivoglia arabesco. Le copertine e i bauletti si svolgeranno a tratti orizzontali. Per recinzioni tra privati valgono le stesse prescrizioni con la possibilità anche d'uso di rete metallica plasticata verde con montanti in profilato o scatolare di ferro.

Nell'area del "Castello" tutte le canalizzazioni ed i cavi dei servizi tecnologici di rete dovranno essere interrati ed emergere soltanto in corrispondenza del punto di utenza. Nelle restanti aree del C.S. la loro apposizione od aggiornamento dovrà essere effettuata previo sopralluogo e parere favorevole dell'architetto capo dell'U.T.C.

ART. 6 COSTRUZIONI ANNESSE AI FABBRICATI

E' fatto divieto assoluto di costruire elementi anche provvisori, come capanne per depositi, garages, ecc... salvo quanto previsto alla cartografia di progetto (v. tav. P.1).

ART. 7 ELABORATI DA PRESENTARE PER LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE

Fermo restando che per le opere indicate all'art. 2.3.1. non è necessario allegare alla comunicazione al Sindaco, ove richiesta, elaborati esplicativi, questo si rendono necessari in tutti gli altri casi per consentire all'U.T.C. e/o alla Commissione Edilizia di esprimere un parere in merito sui casi in esame.

Gli elaborati necessari per la richiesta di manutenzione ordinaria, straordinaria, ampliamento e sopraelevazione, sono quelli indicati per la categoria di intervento applicata nella cartografia alle unità edilizie principali.

Il conteggio della cubatura dell'esistente e/o del progettato, dovrà essere redatto su uno schema quotato degli ingombri elementari insieme alla evidenziazione scritta dei relativi conteggi, così da rendere agevole ed univoca la interpretazione d parte dell'U.T.C. Sia lo schema, che il relativo conteggio, potranno essere riportati o sull'elaborato e) o in quello f). Tutti gli elaborati grafici dovranno essere redatti su moduli formato UNI A4 cioè 21x29,7 o sui multipli assumendo di regola l'ingombro max di 59,4 in altezza e 105 in larghezza. La mancanza di uno degli elaborati (documentazione, progetto di massima, progetto esecutivo, ecc.) di cui ai commi precedenti, comporta da parte del Comune la richiesta di adeguamento. Tale richiesta interrompe il termine di legge previsto dalle leggi urbanistiche vigenti, per la determinazione del Sindaco.

7.1 Restauro conservativo tipo A

INQUADRAMENTO URBANISTICO costituito da:

- a) Stralcio PRG 1:5000;
- b) Stralcio PPCS 1:500 con indicazione del lotto interessato in rapporto alle principali vie di comunicazione

RILIEVO dello stato di fatto nelle scale 1/50 (piante), 1/100 o 1/50 (prospetti e sezioni), 1/20 (particolari architettonici e costruttivi), composti da:

- a) rilievo dei vari piani dell'edificio, coperture e sotterranei compresi (1/50);
- b) rilievo delle facciate e delle fronti interne e retrostanti (1/50);
- c) sezioni stradali con indicati i volumi dei fabbricati contigui (1/50);
- d) sezioni indicative longitudinali e trasversali (1/50);
- e) rilievo del verde con indicazione delle essenze arboree ed arbustive, relative dimensioni, oltre che di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, fontane, pavimentazioni, ecc.) (1/50);
- f) rilievo dei principali particolari costruttivi con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc. (1/20);
- g) documentazione storica e storiografica del manufatto costituita da planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.;

- h) rilievo a semplice contorno; piante, alzati e sezioni di cui sia messo in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso la lettura filologica, i vari processi di trasformazione che il monumento ha subito nel tempo: scala 1/50;
- i) documentazione fotografica dello stato degli elementi statici, dei particolari qualificanti lo spazio, di scale, corridoi, saloni dell'esterno, dell'interno e dell'insieme. Nella foto dovrà comparire come testimone, un doppio o triplo metro (stadia);
- l) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazioni d'uso dei vari piani dell'edificio e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti dal Piano.

PROGETTO costituito da:

- m) planimetria nella scala 1/50 con indicazione del trattamento delle superfici interne ed esterne (pavimentazioni) delle sistemazioni a verde, ecc. con indicate le destinazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio;
- n) prospetti e sezioni nella scala 1/50 con indicazione delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, ecc.;
- o) particolari architettonici esecutivi nella scala 1/20.

7.2 Restauro Conservativo tipo B: Demolizione senza ricostruzione

- inquadramento costituito dagli elaborati a) b) della categoria precedente;
- documentazione fotografica nella quale compaia applicato alla parete doppio o triplo metro (stadia).

7.3 Manutenzione ordinaria

Non è richiesta una documentazione specifica, oltre quella della categoria con la quale il manufatto è classificato.

7.4 Manutenzione straordinaria

Idem come 11.3.

7.5 Risanamento conservativo

Inquadramento urbanistico come 11.1.

Rilievo vedi 11.1. punti a, b, c, d, e, h, in scala 1:100; i, l;

Progetto vedi 11.1. punti m, n, (1:100) o, (1:20).

7.6 Ristrutturazione con vincolo parziale

Inquadramento urbanistico come 11.1.

Rilievo vedi 11.1. punti a, b, c, d, l, in scala 1:100;

Progetto vedi 11.1. punti m, n, (1:100) o, (1:20).

7.7 Ristrutturazione / ampliamento con vincolo parziale

Idem come 11.3.

7.8 Ristrutturazione – demolizione con ricostruzione

Inquadramento urbanistico come 2.4.1.

Rilievo vedi 11.1. punti a, b, c, d, e, h, in scala 1:100;

Progetto vedi 11.1. punti m, n, (1:100) o, (1:20).

7.9 Edificazione di nuovo impianto

INQUADRAMENTO URBANISTICO come 11.1.

RILIEVO:

- a) planimetria del lotto in scala 1:200/1:100 con vuotatura altimetrica ai confini almeno ogni metro di dislivello ed identificazione del caposaldo che sarà collocato nella mezzeria della strada pubblica più vicina. Su tale rilievo andrà sovrapposto l'ingombro di progetto indicando le quote dell'attacco a terra degli spigoli prima e dopo l'intervento.
- b) Sul rilievo di cui sopra andranno indicate e quotate eventuali opere di variazione del piano di campagna, rampe, scarpate, muri di sostegno, terrazzamenti, regimazione idraulica, ecc.
- c) Rilievo del verde con indicazione delle essenze e relative dimensioni.
- d) Sezioni 1:200/1:100 lungo la linea di massima pendenza almeno 20 mt. A monte e a valle del manufatto in progetto intercettando comunque i fabbricati contigui (da rappresentare con profilo) e la sezione stradale.

PROGETTO:

- e) planovolumetrico di progetto quotato (rapp. 1:10) del piano terra con indicazioni precise in merito alla copertura, alla viabilità (vedere sezioni tipo allegate alle NN.TT.), ai parcheggi, alle aree scoperte destinate a verde privato ed a verde pubblico attrezzato; in tale elaborato dovrà essere indicato ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, parapetti, essenze arboree ed arbustive, aiuole, fontane, dislivelli, pavimentazione carrabile e pedonale ecc.) con specificato il tipo di trattamento superficiale proposto oltre al tracciato del sistema fognario per acque bianche e nere;
- f) planimetrie quotate dei vari piani e sezioni trasversali e longitudinali di cui una sul vano scala dove risultino le caratteristiche metriche dei sottotetti e dei locali seminterrati (rapp. 1:100);
- g) prospetti secondo proiezioni ortogonali di ciascun lato nel rapp. 1:100 con precise indicazioni in merito ai materiali usati ed al trattamento superficiale (tipo, colore, grana, particolari finiture, ecc.);
- h) progetto di almeno 5 particolari costruttivi non inferiori alla scala 1:20 relativi a recinzioni, balaustre, cancellate o parapetti, cornicioni, canali di gronda e pluviali, abbaini, prese di luce e di aria, pavimentazioni percorsi pedonali e carrabili;
- i) nella progettazione dovrà essere tenuto particolarmente presente il carattere ambientale dei centri rurali marchigiani, cercando quindi di prevedere soluzioni architettoniche che, pur nel rispetto della libertà progettuale, tendano ad integrarsi piuttosto che a contrapporsi od emergere da un intorno così fortemente caratterizzato. Dovranno comunque essere rispettati i criteri progettuali e costruttivi elencati all'art. 5.

TITOLO II CATEGORIE DI INTERVENTO

ART. 8 CLASSIFICAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO.

Le categorie di intervento previste per l'esecuzione del presente P.P. sono le seguenti:

- 1) RESTAURO CONSERVATIVO TIPO A
- 2) RESTAURO CONSERVATIVO TIPO B
- 3) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
- 4) MANUTENZIONE ORDINARIA
- 5) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- 6) RISANAMENTO CONSERVATIVO
- 7) RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE
- 8) RISTRUTTURAZIONE/AMPLIAMENTO CON VINCOLO PARZIALE
- 9) RISTRUTTURAZIONE FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
- 10) EDIFICAZIONE DI NUOVO IMPIANTO

Esse sono ordinate da 1 a 10 secondo il criterio di diminuire progressivamente il controllo sulla qualità fisica del costruito e di aumentare di pari passo la entità delle trasformazioni realizzabili.

In tal modo ogni categoria consente gli interventi descritti per le categorie precedenti, ma non quelli per categorie successive.

ART. 9 RESTAURO CONSERVATIVO tipo A

Gli interventi di restauro conservativo tipo A riguardano le unità edilizie da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro scientifico, con unità stilistica complessiva e nelle quali elementi architettonici tipici sono compresenti a caratteri specifici di rilevante importanza nel contesto urbano.

Il tipo di intervento prevede:

- a) Il restauro degli elementi architettonici ed il ripristino della parti alterate, e cioè:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro od il ripristino degli ambienti interni.Fermo restando la conferma dell'impianto distributivo, ed in assenza di elementi di cultura artigianale o figurativa di documentata rilevanza, è consentita la redistribuzione interna delle singole unità immobiliari;
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, con soluzioni atte a consentire gli adeguamenti degli impianti igienico-sanitari e tecnologici nonché degli accessori (ripostigli e simili, ecc.);
- la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi (corti, slarghi piazzali, orti, giardini, chiostri, ecc.).

- b) Il consolidamento degli elementi statici e costruttivi esistenti, e cioè:
- delle murature portanti sia interne che esterne;
 - dei solai e delle volte;
 - delle scale;
 - del tetto, con ripristino del tipo originale del manto di copertura.
- E' consentita la sostituzione degli elementi statici di cui sia accertata la non recuperabilità semprechè non ne vengano modificati la posizione, la quota ed i materiali impiegati;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni (v. anche articolo successivo, ultimo comma).

ART. 10 RESTAURO CONSERVATIVO tipo B

Gli interventi di restauro conservativo tipo B riguardano le unità edilizie assoggettate al restauro o alla conservazione tipologica, in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticali, ecc. e per gli elementi stilistici ricorrenti.

La categoria prevede per quanto attiene agli aspetti costruttivi, compositivi, distributivi:

- il restauro conservativo dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata la unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico (lesene, cornici e cornicioni, marcapiani, mondatore, ecc.);
- il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza (pavimenti, affreschi, volte, soffitti, camini, ecc.);
- gli interventi atti a ripristinare o mantenere l'ubicazione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici);
- gli interventi atti a ripristinare o mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte (cortili, chiostri, ecc.).

Per gli elementi del sistema statico è previsto il consolidamento:

- delle murature portanti sia interne che esterne;
- dei solai e delle volte;
- delle scale;
- del tetto, con il ripristino del tipo originario del manto di copertura.

E' consentita la sostituzione degli elementi statici di cui sia accertata la non recuperabilità semprechè non ne vengano modificati la posizione, la quota ed i materiali impiegati.

In ogni caso è d'obbligo la eliminazione delle "superfetazioni".

Con tale denominazione si fa riferimento ai fatti costruttivi che non hanno con l'unità edilizia principale corretti ed integrali rapporti costruttivi,

compositivi, distributivi, statici, ottico percettivi, impiantistici. Usualmente trattasi di costruzioni precarie o posticce tali che anche ad un esame sommario appaiono giustapposte, più che relazionate, all'unità edilizia di riferimento.

ART. 11 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano la demolizione dei corpi accessori alle unità edilizie principali, la cui eliminazione concorre all'opera di riordinamento urbanistico architettonico delle aree e dei fatti costruttivi oggetto del presente piano.

Fino alla obsolescenza funzionale o fisica delle costruzioni così classificate ed in assenza di un intervento nell'unità edilizia principale, a seguito del quale debbano essere smantellati, è consentito solo quanto indispensabile per lo stretto mantenimento delle attuali caratteristiche costruttive. A tale scopo si applicheranno i tipi di interventi previsti dalla categoria precedente. L'intervento di demolizione di cui al presente articolo non è applicabile ad unità edilizie o costruttive classificate con restauro conservativo tipo A e B.

ART. 12 MANUTENZIONE ORDINARIA

(v. delib. cons. 527 del 29/09/78 e n. 637 del 19/12/1983)

Gli interventi del presente articolo verranno confrontati con le categorie di intervento indicate nella tavola P1 ed in alcun modo si potrà eccedere da quanto da questo consentito.

a) Le opere di manutenzione ordinaria consistono nella riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

- 1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti;
- 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni purché dello stesso tipo di quelli preesistenti (gli altri casi si intendono soggetti ad autorizzazione);
- 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognatizio, allontanamento acque meteoriche; illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempreché non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- 5) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori.

Nei centri storici restano ferme le norme dei rispettivi P.P.C.S..

Questi primi cinque tipi di opere, ove non si tratti di edifici vincolati dalle leggi 1497 e 1089 del 1939, non sono soggetti né a concessione, né ad autorizzazione ai sensi della delib. C.C. del 19 dic. 1983, mentre

sono soggetti ad autorizzazione:

- 6) rifacimento di infissi interni ed esterni di tipo diverso da quelli preesistenti.
La revisione delle protezioni esterne deve essere effettuata con elementi dello stesso tipo di quelle esistenti (persiane con persiane, avvolgibili con avvolgibili, ante scorrevoli con ante scorrevoli, ecc...). Il loro colore è assoggettato alle indicazioni per le tinteggiature esterne. Nel caso di protezioni integrative sono prescritte le persiane o sportelloni in legno incernierati o scorrevoli.
E' consentito realizzare aperture in corrispondenza delle riquadrature attualmente esistenti;
- 7) sostituzione intonaci esterni con modifica anche parziale d'aggetti, mondanature, ornamenti, citazioni di materiali e decorazioni.
Sono categoricamente esclusi intonaci plastici a grana grossa e lavorazione graffiata, a buccia di arancia, spatolati o similari. Sono ammessi unicamente intonaci tradizionali a grana fine con colletta di malta bastarda lisciata a pezza. E' fatto obbligo di non coprire con nuovo intonaco elementi architettonici che venissero alla luce nello scalpellamento del vecchio ed architravi, anche in legno, di finestre e porte comprese quelle chiuse, archi di scarico, pietre e marmi inseriti nelle murature, ecc..
Mondanature, riseghe, basamenti esistenti devono essere mantenuti visibili escludendo ogni regolarizzazione;
- 8) Sostituzione tinteggiature esterne, dovranno essere presentate campionature di tinte che l'U.T.C. provvederà a verificare prima dell'inizio delle tinteggiature, in ogni caso sono escluse vernici plastiche a grana grossa, lavorate a frattazzo o spruzzo con granello in vista e si adotteranno nel caso di vernici sintetiche esclusivamente quelle a grana fine opaca da dare a pennello.
Vernici trasparenti al silicone sono ammesse solo a finitura opaca. Si potranno adottare anche vernici lavabili.
Le tonalità in ogni caso saranno comprese tra il giallo (colore dei mattoni "Albasi") ed il rosso (colore dei mattoni "Forti") saranno quindi adottate esclusivamente le tonalità dette calde con assoluta esclusione di verdi, blu, gialli limone, viola, celesti, ecc.. L'uso delle tinte non cromatiche (gamma dei grigi, dal bianco al nero) è consentita solo per elementi strutturali o particolari costruttivi. Sono ammessi materiali trattati al naturale di qualunque colorazione risultino (es. metallo, marmo, legno), le persiane, le serrande, gli sportelloni, i portoni possono assumere colorazione verde-grigio o marrone scuro.
- 9) Sostituzione di elementi architettonici delle facciate, inferriate, cornici, zoccolature, parapetti o solette di balconi.
Le inferriate per parapetti e balaustre saranno integrate e sostituite con elementi dello stesso materiale, con forma e dimensione e così pure i parapetti, le zoccolature e le solette dei balconi. Le cornici di gronda, quando l'imposta della falda sia sostituita, dovranno essere

ricostruite alle nuove imposte e alla quota precedente ne verrà lasciato almeno un tratto di un metro ai due estremi del fronte o nel caso di elementi ripetitivi ne verranno lasciati in numero di cinque.

10) Revisionamento di copertura a falda e/o sostituzione del manto di copertura.

Saranno mantenuti dove già esistenti i coppi laterizi. Il riutilizzo dei coppi di recupero sarà effettuato collocando quelli vecchi all'esterno (lato cielo), riservando all'interno (lato solaio) l'applicazione di quelli nuovi. Fino alla categoria ristrutturazione v.p. nelle coperture di fabbricati realizzate in tegole marsigliesi od altro materiale, la integrazione di elementi o la loro totale sostituzione potrà avvenire soltanto con coppi laterizi che progressivamente dovranno sostituire, ove diversi, i materiali esistenti.

La sostituzione completa del manto di copertura si effettuerà esclusivamente e soltanto con elementi laterizi, senza che vengano introdotti o modificati abbaini od altre aperture.

11) Installazione di doppi infissi o vetrine è consentita solo con infissi in legno o metallo verniciato.

12) Muri di sostegno di scarpate e terrapieni.

Dopo aver valutato ogni alternativa di terrazzamento, inselvimento, variazione di pendenza, saranno consentiti, soltanto se inferiori ciascuno ad 1 mt. di altezza, con presentazione all'U.T.C. di apposita relazione geologica a firma del progettista della parte architettonica e sezione disegno esecutivo 1:50 con indicazione degli elementi fondali e dei drenaggi particolari e generali.

Saranno prodotte altresì foto del sito da valle ove si possa valutare l'impatto paesaggistico dell'intervento.

13) Recinzioni con rete metallica su paletti in legno od altro materiale semplicemente infissi sul terreno.

Altezza max = 1,40.

14) Sistemazione giardini, esecuzione marciapiedi, secondo le indicazioni della cartografia di piano.

ART. 13 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(delib. Cons. 637/1983 che sostituisce il punto 7 della del. Cons. 527/1976).

Gli interventi del presente articolo vanno confrontati con le categorie di intervento indicate nella tavola P1 ed in alcun modo si potrà eccedere quanto da queste consentito.

Per manutenzione straordinaria si intendono tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igiene-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere sono soggette a semplice autorizzazione gratuita del Sindaco senza di norma il parere preventivo della Commissione Edilizia (V. anche art. 4.2.).

- 1) Apertura, chiusura o modificazioni delle porte interne; apertura e chiusura o modificazioni di porte o finestre esterne, solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza originaria documentata;
- 2) Consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote di imposta, tranne che per comprovate esigenze statiche o di adeguamento igienico-edilizio.

Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali, non devono comportare alterazioni allo stato dei luoghi né in pianta né per volumi e superfici, tranne che per le coperture, ove sono ammesse modifiche planimetriche e dimensionali, senza incremento del volume di sottotetto;

- 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, anche in seguito allo spostamento o alla realizzazione-integrazione di servizi (bagni, cucine, ecc.) e/o di impianti tecnologici ma a parità di superficie utile di calpestio e comunque senza modifiche di destinazione d'uso né del numero delle unità immobiliari;
- 4) opere accessorie e pertinenze di edifici esistenti; che comportino o non comportino aumento di volume o di superfici utili, quali ad esempio, autorimesse, servizi igienici, recinzioni, sistemazioni esterne (v. art. 4.3.12), scale di sicurezza, ecc.;
- 5) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili.

ART. 14 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie da assoggettare a recupero delle caratteristiche tipologiche, che pur non presentando particolari pregi architettonici od artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico. L'azione del recupero prevede la riorganizzazione ed il riutilizzo secondo aggiornamenti standards igienico-sanitari.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la conservazione dei caratteri architettonici e tipologici:
 - il restauro dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentiti interventi unitari, anche mediante nuove aperture. Qualora i prospetti sul fronte stradale siano privi di unitarietà compositiva e non sia possibile il ripristino in quanto non documentabile, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture (garantendo comunque l'allineamento orizzontale e verticale delle forature);
 - il restauro degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza (pavimenti, affreschi. Volte, soffitti, camini, ecc.);

- sono consentiti interventi di modifica dell'impianto distributivo interno rispetto alla posizione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi. Le variazioni consentite sono previste nell'ambito delle caratteristiche tipologiche della classe generale di appartenenza della unità edilizia;
 - non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie salvo i casi in cui non sia possibile riorganizzare le unità abitative che lo compongono. Comunque senza variare il tipo aggregativo; es. due case a schiera possono diventare una casa in linea;
 - è consentita la formazione di nuovi collegamenti verticali interni agli alloggi, in modo da non modificare l'impianto distributivo generale che deriva dall'impianto della scala principale e tali da non aver altra funzione che di semplice servizio;
- b) il consolidamento degli elementi statici esistenti e cioè:
- delle murature portanti sia interne che esterne;
 - dei solai e delle volte;
 - delle scale;
 - del tetto; con ripristino del tipo originario del manto di copertura. E' consentita la sostituzione degli elementi statici di cui sia accertata la non recuperabilità semprechè non ne vengano modificati la posizione, la quota ed il tipo statico (es. da muro in laterizi a muro in c.a. e non con pilastro, solaio in travi di legno con travetti latero-cementizi o putrelle di stessa orditura senza variazioni di tessitura o travi di rinvio);
- c) l'eliminazione delle superfetazioni.

ART. 15 RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE

L'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale riguarda le unità edilizie che pure essendo state oggetto di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente risultano tuttavia inserite nell'intorno urbano e presentano elementi da conservare, o da ripristinare nel caso che siano ancora riconoscibili e prevalenti.

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentiti interventi unitari, anche mediante nuove aperture.
Qualora i prospetti sul fronte stradale siano privi di unitarietà compositiva e non sia possibile il ripristino in quanto non documentabile, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture (garantendo comunque l'allineamento orizzontale e verticale delle forature);
- sono consentite modifiche dell'impianto distributivo interno con variazione della posizione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi;
- il consolidamento anche con sostituzione del tipo statico, nel caso che non siano recuperabili, delle murature portanti interne ed ester-

- ne, mantenendone ogni bucatura, risega mondanatura in forma e dimensione, con la sola eccezione di apertura del vano garage;
- il ripristino del tipo originario del manto di copertura;
 - l'eliminazione delle superfetazioni e l'individuazione di parcheggi interni all'edificio in un numero pari di un posto macchina per alloggio, purché nel rispetto della categoria di intervento;
 - il mantenimento della posizione dei muri perimetrali esterni e della quota del tetto.

ART. 16 RISTRUTTURAZIONE/AMPLIAMENTO CON VINCOLO PARZIALE

Gli interventi di ristrutturazione/ampliamento con V.P. sono previsti per risolvere casi tra loro molto diversi: ricomposizione volumetrica di precedenti ampliamenti non coordinati, integrazione di quadrature in tipi edilizi di un certo pregio che presentano caratteri architettonici frammentati e che non soddisfano aggiornati standards abitativi, ecc. il tipo di intervento prevede:

- il restauro dei fronti interni ed esterni; su questi ultimi sono consentiti interventi unitari, anche mediante nuove aperture.

Qualora i prospetti sul fronte stradale siano privi di unitarietà compositiva e non sia possibile il ripristino in quanto non documentabile, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture (garantendo comunque l'allineamento orizzontale e verticale delle forature);

- sono consentite modifiche dell'impianto distributivo interno con variazione nella posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi;
- il consolidamento anche con sostituzione del tipo statico, nel caso che non siano recuperabili, delle murature portanti interne ed esterne, mantenendone ogni bucatura, risega mondanatura in forma e dimensione, con la sola eccezione di apertura del vano garage;
- Il consolidamento anche con sostituzione del tipo statico, nel caso di attestata non recuperabilità funzionale dell'esistente, dei solai intermedi e di copertura; è ammessa una oscillazione della quota di imposta, da documentare in sede di progetto con sezioni e particolari in scala almeno 1:20, connessa con la modifica dei tipi statici e con la presenza di vincoli progettuali.
- il ripristino del tipo originario del manto di copertura;
- l'eliminazione delle superfetazioni;
- l'individuazione di parcheggi interni all'edificio in numero pari ad un posto macchina per alloggio purché nel rispetto della categoria di intervento.

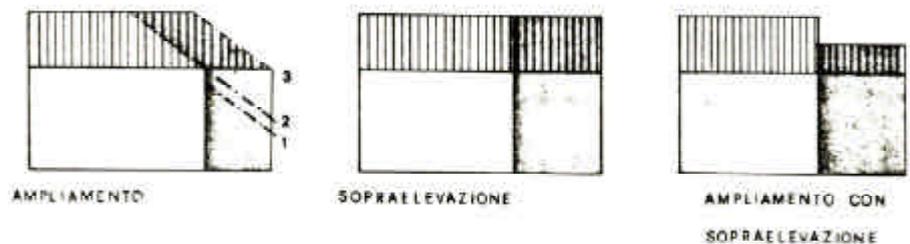
L'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale può essere consentito per singole unità immobiliari all'interno della unità edilizia minima operativa di intervento a condizione che sia salvaguardata la funzionalità degli impianti tecnici (unificazione degli scarichi, ecc.)

- gli interventi dovranno attenersi sia gli eventuali fili fissi (la misura indicata sulla planimetria deve intendersi come ingombro massimo dell'ampliamento consentito) nella tavola P.1, sia ai seguenti profili: (fa eccezione la sola categoria demolizione fino alla ricostruzione).

AMPLIAMENTO LATERALE (CASI AMMESSI)



AMPLIAMENTO FRONTALE (CASI AMMESSI)



- sono previste unicamente coperture a falda con le caratteristiche e le eccezioni indicate nell'art. 5. Nel caso di interventi parziali la pendenza e direzione deve essere quella del corpo principale adiacente e comunque tale da consentire con successivi interventi il progressivo adeguamento alle prescrizioni. Di regola le nuove falde prolungheranno quelle esistenti senza soluzione di continuità, le eccezioni dovranno essere motivate da esigenze costruttive e comunque corredate da part. esecutivi 1:20 in sede di richiesta di concessione.

ART.17 RISTRUTTURAZIONE FINO ALLA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

L'intervento è volto a trasformare l'organismo edilizio, mantenendone la cubatura e la superficie coperta (tranne diversa specificazione) mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso da quello esistente.

Tale categoria è riferita:

- Unità edilizie di epoche passate per le quali si è sostanzialmente alterato il rapporto con i condizionamenti urbani dell'intorno e la qualità costruttiva (in assenza di quella urbanistica) è insufficiente per richiederne la conservazione.
- Unità edilizie senza rapporto significativo con le caratteristiche specifiche dell'intorno e di modesta qualità costruttiva.

- Sono consentiti gli interventi di cui alle categorie precedenti con relative precisazioni ed inoltre:
è ammessa la demolizione e ricostruzione anche totale mantenendo la cubatura, la superficie coperta, ed i piani di imposta delle falde originali senza tener conto di eventuali superfetazioni (documentando il tutto con apposito rilievo e foto) eventualmente integrate da ampliamenti e sopraelevazioni di cui alla cartografia nel rispetto delle prescrizioni generali (art. 5).
- La superficie coperta del fabbricato esistente, varrà come ingombro massimo all'interno della quale andrà ricollocata la costruzione.
- Dovrà essere prevista ed indicata la sistemazione della superficie scoperta escludendo ogni annesso e prevedendo all'interno del fabbricato almeno 1 posto macchina per alloggio.
- Sono ammesse coperture a due falde concorrenti od a padiglione completo, comunque con le linee di displuvio della stessa quota.
- Non sono consentiti balconi ma soltanto logge aperte da un solo lato, l'oscuramento si realizzerà con persiane, sportelloni o scorrevoli con esclusione di serrande.
- Nella ridefinizione dei prospetti è d'obbligo prevedere elementi architettonici quali basamento, portale d'ingresso, cornici marcapiano e/o marcaffinestra, cornicioni, architravi ed una adeguata differenziazione degli eventuali ingressi principali dai secondari.

ART. 18 EDIFICAZIONE DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi riguardano sul piano sociale la risposta alle richieste di nuove costruzioni e contemporaneamente sul piano disciplinare ad integrazione e comunque rendere meglio riconoscibile e qualificato l'impianto urbano proposto.

La densità fondiaria dei nuovi interventi è nei limiti prescritti dall'art. 7 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.

La profondità del corpo di fabbrica può variare all'interno dell'ingombro max indicato mantenendo fermi i fili fissi.

Non è consentito variare il tipo aggregativo trasformando cioè due o più case a schiera in case in linea.

Il tipo edilizio consentito (vincolante in fase di progettazione) è quello della SCHIERA, con interasse variabile da un minimo di mt. 5.00, ad un massimo di mt. 7.00 da intendersi come unità abitativa (singolo alloggio) con proprietà da cielo a terra, aggregata ad altre simili.

Pertanto sono vincolati:

- il tipo edilizio;
 - le distanze e gli ingombri dimensionali sul planovolumetrico;
 - i fili fissi;
 - il profilo con relative altezze massime delle sezioni indicative della tav. 4.4.
- Non è invece vincolante il numero di unità edilizie a schiera indicate entro l'ingombro di blocco.

TITOLO III DESTINAZIONI FUNZIONALI

ART. 19 UNITA' ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALI

Sono destinate esclusivamente alla residenza; oltre all'abitazione è consentito ricavare compatibilmente con la categoria d'intervento prevista, servizi alla residenza quali garages, cantine, ripostigli, centrali termiche, ecc..

ART. 20 UNITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Sono destinate prevalentemente ad uso residenziale.

Sono compatibili con la residenza in misura non superiore al 30% della superficie totale dell'unità edilizia oppure per l'intero piano terra, le seguenti attività:

- Uffici della pubblica amministrazione;
- Uffici dell'amministrazione privata;
- Servizi per l'assistenza e la sanità;
- Servizi per l'istruzione;
- Servizi per lo spettacolo, ricreativi e sportivi;
- Studi professionali;
- Associazioni politiche e sindacali;
- Servizi per la protezione civile;
- Servizi per il culto e le collettività religiose;
- Commercio al minuto di tutti i generi alimentari e non alimentari;
- Attività paracommerciali quali bar, ristoranti, tavole calde, ecc.;
- Attività artigianali con i limiti di cui al successivo articolo.

ART. 21 UNITA' ESCLUSIVAMENTE AD USO TERZIARIO OD ARTIGIANALE

E' ammessa ogni tipo di attività terziaria ed artigianato di servizio e/o produzione con i seguenti requisiti:

- a) producano rumori contenuti all'interno delle soglie fissate dal vigente Regolamento Comunale d'Igiene.
- b) Producano rifiuti solidi di lavorazione in quantità inferiore a 2 q.li/giorno e siano in grado di smaltirli quotidianamente con mezzi propri o pubblici.

Non sono comunque ammessi accumuli di rifiuti di lavorazione, imballaggi ed altro materiale all'esterno del laboratorio.

- c) Immettano nella pubblica fognatura scarichi liquidi aventi le caratteristiche di cui alla tab. C della legge 10/05/1976 n. 319.
- d) Non emettano all'esterno fumi o vapori o polveri maleodoranti e/o contenenti sostanze nocive.
- e) Utilizzino mezzi propri, di contoterzisti, dei committenti e dei fornitori di peso a pieno carico non superiore a q.li 35.

- f) Non abbiano necessità di utilizzare spazi pubblici esterni se non per parcheggio mezzi, per addetti alle operazioni di carico e scarico che abbiano tempi tali da non intralciare il traffico.
- g) Utilizzino macchine utensili anche pesanti, ma che producano rumore di intensità inferiore alla soglia di cui al punto – a- e vibrazioni non percettibili all'esterno del laboratorio ed ai piani superiori dell'edificio. Sono fatti salvi tutti gli eventuali provvedimenti abilitativi previsti in materia. E' consentito l'incremento della superficie utile esistente ove si previsto dalla categoria di intervento nel rispetto delle operazioni costruttive e delle prescrizioni particolari ad essa relative.

Nell'ambito del progetto di riuso dell'unità edilizia è ammessa la presenza di superfici residenziali connesse con l'attività da insediare fermi restando i vincoli di cui alla categoria di intervento e con l'obbligo di vincolare con atto pubblico la stessa unità abitativa quale pertinenza dell'attività terziaria o produttiva.

ART. 22 PERTINENZE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Possono ospitare garages, depositi, servizi ed attrezzature a servizio delle vicine residenze con totale esclusione di attività commerciali od artigianali.

ART. 23 VERDE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Le relative aree devono essere qualificate funzionalmente da trattamenti colturali ortivi od a giardino. E' esclusa la realizzazione di volumi tecnici stabili o precari anche se finalizzati alle coltivazioni.

E' pure esclusa la cementificazione orizzontale. Si dovrà provvedere ad eventuali vialetti o dislivelli con materiale incoerente costipato, adeguate piantumazioni e sistemazione del terreno con pendenze naturali.

ART. 24 AREE PUBBLICHE ATTREZZATE

Dovranno essere oggetto di progettazione unitaria esecutiva con la previsione del trattamento superficiale adeguato alle funzioni specifiche delle singole parti. Sono ammessi volumi tecnici e collocazione di attrezzature strettamente finalizzati alla gestione pubblica ed alle funzioni collettive.

Adozione dei seguenti materiali per la pavimentazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

- Arenaria
- Pietra bianca (Cingoli, Frontone, Furlo)
- Mattone laterizio.

ART. 25 PARCHEGGIO PUBBLICO

La qualificazione funzionale sarà costituita da adeguato fondo carrabile, marciapiede perimetrale e segnaletica orizzontale degli ingombri destinati alle singole automobili.

Nell'area sud adiacente il piazzale della Chiesa di S. Giovanni, sarà collocata una minima attrezzatura di sosta (panchina e fontana).

In ogni caso, la superficie destinata alle auto in sosta dovrà risultare adeguatamente protetta dal soleggiamento esito con essenze arboree indigene.

ART. 26 PERCORSI PEDONALI E MURA CASTELLANE

Il piano di calpestio delle aree a tale scopo destinate dovrà essere rilevato rispetto ai percorsi carrabili. Saranno esclusi attraversamenti o ristagni d'acqua. Dovrà essere consentita la accessibilità ai portatori di handicap con opportuni smussi nelle cordolature e rampe max 8% in alternativa ai gradini od a loro integrazione. Ove la contiguità con aree di diversa qualificazione funzionale ne comprometta la completa accessibilità ed uso, dovranno essere collocati dissuasori di sosta o colonnine.

L'intero compendio delle **Mura castellane**, comprese le relative pertinenze, è soggetto ad un progetto unitario finalizzato al recupero, valorizzazione e consolidamento statico ivi compresa la revisione e razionalizzazione degli accessi pedonali e carrabili che potranno quindi essere sottoposti a un processo di rifunzionalizzazione e di rilocalizzazione, ciò in particolare per quanto concerne le scale ad angolo lato sud-est. I materiali utilizzati saranno preferibilmente quelli caratteristici dei Borghi murati: la pietra locale, i selci, il laterizio.

ART. 27 CIRCOLAZIONE VEICOLARE

La circolazione veicolare è prevista secondo uno schema ad anello attorno alle Mura. Piazza Ferrer e l'intera area del Castello dovranno essere riservate ai soli residenti e prevedere l'adozione dei seguenti materiali per la pavimentazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

- Arenaria
- Pietra bianca (Cingoli, Frontone, Furlo)
- Mattone laterizio.

Ove comprovate esigenze di circolazione lo richiedano, potrà essere adottato nell'anello il senso unico. Data tuttavia la modesta entità del centro, tale schematizzazione andrebbe evitata.

ART. 28 AREE SCOPERTE INEDIFICABILI

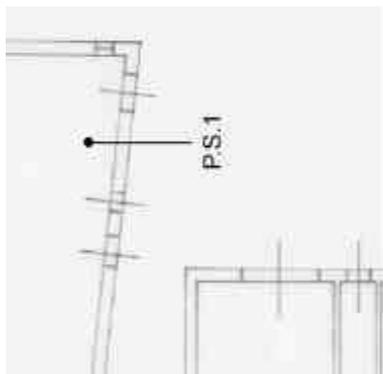
Vengono così classificate quelle aree per le quali non sono previste interventi trasformativi superiori alla manutenzione dell'assetto esistente.

ART. 29 AREE SOGGETTE A PIANO UNITARIO

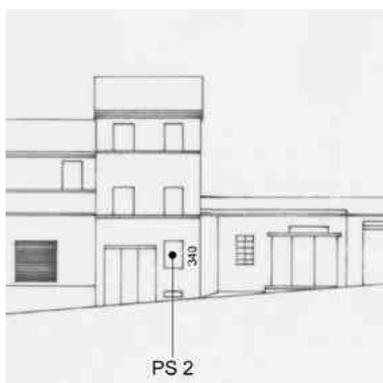
Tale classificazione costituisce specificazione gestionale di altre categorie funzionali e d'intervento.

TITOLO IV PRESCRIZIONI SPECIALI

ART. 30 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE UNITÀ EDILIZIE



- 1) U.E. via della Fonte n. 13 (part. cat. 54-55). E' fatto d'obbligo di conservare la lastrina murata sul lato nord indicante la data "1443".



- 2) U.E. via della Fonte n. 20 (part. cat. 46). Restauro conservativo delle persiane attuali ad alette con sguincio o loro sostituzione con altre di uguale dimensione, disegno ed essenza.

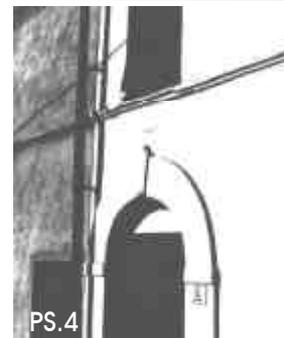


- 3) U.E. via della Fonte n. 18 (part. cat. 45). E' consentito un ampliamento secondo il filo fisso segnato sulla planimetria - n. piani 1 - altezza consentita (misurata dalla quota più elevata del piano di calpestio stradale) = max cm. 270.

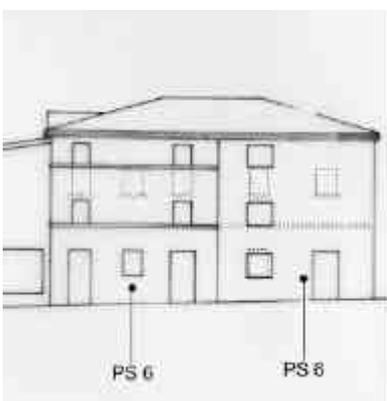




- 4) U.E. via della Fonte n. 14 (part. cat. 240) – U.E. via della Fonte n. 16 (part. cat. 44). Alle due unità edilizie è consentito alzare la quota di imposta del tetto fino a quella della unità contigua, (inclinazione tetto sempre non superiore ai 30°), onde consentire al PT una altezza netta interna di mt. 2.70 e l'eventuale completo utilizzo del "sottotetto". Sulla u.e. via della Fonte n. 14 è fatto inoltre obbligo di conservare la lastrina murata sopra l'accesso principale indicante la data "1460".



- 5) U.U.E.E. Piazza Ferre n. 12 – 13 (part. cat. 39). Obbligo chiusura del porticato con tamponamento murario pieno eventualmente finestrato e recupero dell'allineamento verticale dei varchi murari (porte-finestre) nel rispetto degli attuali ingombri dimensionali

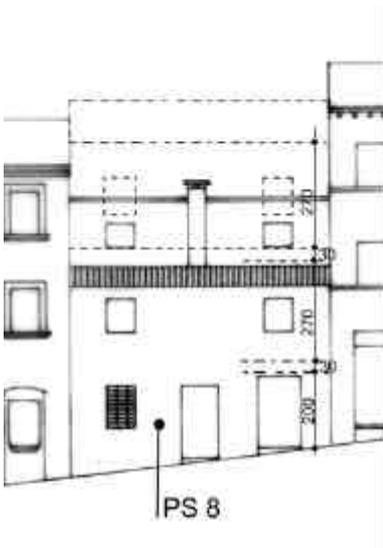


- 6) U.U.E.E. via della Fonte n. 8 – 10 – 12 (part. cat. 61 – 62 – 65). In caso di ristrutturazione p consentito, mantenendo invariato l'ingombro volumetrico attuale, realizzare 2 (due) piani fuori terra (con altezze nette interne di ml. 2.70) anziché i tre piani attuali di ridotte dimensioni. Vigono in ogni caso le disposizioni relative all'edilizia di nuovo impianto. E' fatto infine obbligo di eliminare la griglia in elementi di laterizio presente a piano terra.





- 7) U.U.E.E. Piazza Ferre n. 8 – 9 (part. cat. 41); E' consentito tamponare in muratura la loggia esistente al piano terra del prospetto posteriore. Le eventuali aperture dovranno essere allineate verticalmente con quelle esistenti ai piani superiori. E' fatto inoltre obbligo di rimuovere le tapparelle in plastica attuali e di sostituirle con persiane in legno trattate al trasparente opaco o verniciate.

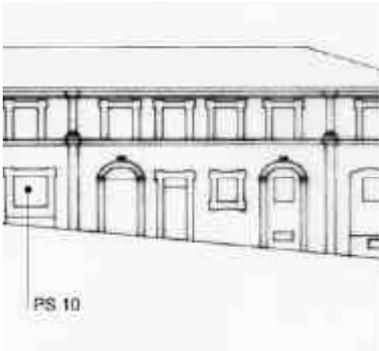


- 8) U.E. via B.go S. Giovanni n. 78 (part. cat. 101) (n. 3 piani complessivi). Consentita sopraelevazione in questi termini (n. 3 piani complessivi): PT 200 (misurata dalla quota più elevata del piano di calpestio stradale) + 30 (solaio) + 270 (P 1°) + 30 (solaio) + 270 che si ottiene prolungando la falda dell'attuale superfetazione costruita al di sopra dell'originario ingombro volumetrico della u.e..



- 9) U.E. via B.go S. Giovanni n. 15 – 16 – 17 (part. cat. 110). E' consentita la copertura a falda dell'attuale ultimo solaio adibito a terrazzo, come da disegno (intradosso nuovo solaio intersecante estradosso solaio attuale).





10) U.E. via B.go S. Giovanni n. 29 (part. cat. 244). Obbligo del recupero dell'originario paramento a faccia vista (eliminazione dell'attuale intonaco arricciato).

Si impone inoltre di restringere la finestra a piano terra riallineandola verticalmente con quella superiore ed inoltre di sostituire l'incongrua tapparella in plastica con portelloni in legno trattati al trasparente opaco (come quelli esistenti al piano 1°).



11) U.E. via B.go S. Giovanni n. 33 (attuale cinema dietro la chiesa).

Contestualmente alla eventuale ristrutturazione (con vincolo parziale) della u.e., dovrà essere demolita la superfetazione annessa indicata con *11. E' fatto obbligo di realizzare la copertura a doppia falda.



12) Sperone mura trecentesche:

la prescrizione speciale è relativa alle diverse destinazioni d'uso che si prescrivono a quote diverse:

- all'interno dello sperone (locale): unità ad uso esclusivamente terziario.
- all'esterno, cioè al di sopra del locale suddetto: area pubblica attrezzata (inserita all'interno del progetto unitario previsto dal P.P.C.S.).

13) U.E. Piazza G. Bruno n. 5 (part. cat. 74). Alla richiesta di concessione dovrà essere allegato il Nulla Osta della Soprintendenza.

E' consentita la realizzazione di una sola unità immobiliare. E' fatto obbligo di adottare paramento in mattoni a faccia vista del tipo a mano. Analogamente è fatto obbligo di sostituire l'attuale recinzione metallica con muretto in mattoni a faccia vista di altezza max pari a cm. 80.

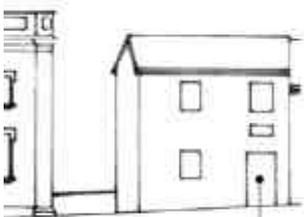


- 14)** U.U.E.E. Piazza G. Bruno n. 19 (part. cat. 83), Piazza G. Bruno n. 14 (part. cat. 85).

Anche in caso di semplici lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione è fatto obbligo di rimuovere l'attuale pavimentazione del marciapiede esterno lungo la facciata della u.e. e di rifarla secondo le indicazioni del progetto unitario di sistemazione della Piazza G. Bruno, cui si rimanda integralmente.



- 15)** U.E. Piazza G. Bruno n. 16 (part. cat. 84 - 272). Nel caso si realizzasse la sopraelevazione consentita, è fatto obbligo di allineare l'imposta del tetto a quella del fabbricato contiguo (part. cat. 83) e di unificare la copertura completandola mediante la realizzazione di un tetto a padiglione. Vale inoltre per la u.e. la prescrizione n. 14.



PS 16



PS 16

- 16)** U.U.E.E. Piazza G. Bruno n. 8 e n. 20 (part. cat. 89): obbligo rimozione portoncino in alluminio anodizzato anche in concomitanza di semplice intervento di manutenzione ordinaria.



17) U.E. Piazza G. Bruno n. 22 (part. cat. 88). L'ampliamento consentito dovrà essere realizzato in muratura a faccia vista con mattoni del tipo a mano. E' fatto inoltre obbligo di allineare verticalmente i nuovi varchi murari (porte-finestre) nonché di prevederli tutti di eguale ingombro dimensionale.
Non sono ammesse tapparelle ed elementi in alluminio.

18) E' fatto obbligo di abbassare la quota dell'attuale muretto di contenimento fino a quella che sarà indicata nel progetto unitario di sistemazione della Piazza G. Bruno.



19) U.U.E.E. via B.go S. Giovanni n. 52 – 54 (part. cat. 115 – 111). Ripristino delle originarie bucatore. Eliminazione tapparelle a serranda in lamiera zincata da sostituire con elementi in legno trattato al trasparente opaco oppure verniciati.

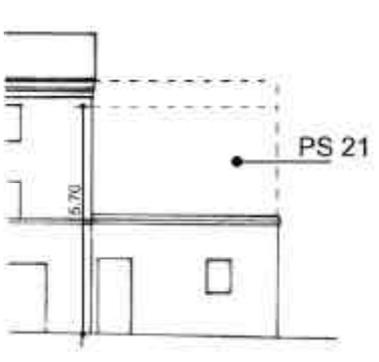
U.E. via B.go S. Giovanni n. 50 (part. cat. 116). Consentita sopraelevazione fino a quota 5.70 (intradosso solaio di copertura). E' fatto obbligo di ripristinare le originarie bucatore nel rispetto della normativa antisismica.

Obbligo di mantenere la lastrina murata indicante "1505".





- 20) U.E. via B.go S. Giovanni n. 38 (part. cat. 120). E' consentita la parziale sopraelevazione coincidente con un ampliamento della attuale superfetazione in modo da avere dall'estradosso del cornicione (che dovrà comunque essere mantenuto) a quello all'intradosso del solaio di copertura m. 1.90. Sono consentite tre finestre allineate su quelle esistenti ai piani inferiori.



- 21) U.E. via B.go S. Giovanni n. 34 – 36 (part. cat. 121). E' consentita la sopraelevazione dell'ultimo tratto della u.e. fino alla quota di mt. 5.70. E' fatto obbligo di realizzare la copertura a doppia falda.

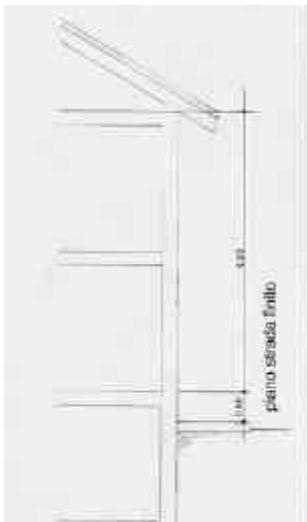


- 22) Prescrizione generalizzata al fronte retrostante la quinta edilizia lungo B.go S. Giovanni. E' fatto obbligo di recuperare le facciate da cielo a terra riproponendo:
- paramento murario continuo intonacato;
 - uguali ingombri dimensionali dei varchi murari rispetto a quelli esistenti per singole unità;
 - loro allineamento verticale;
 - infissi (sia finestre che persiane) in legno trattato al trasparente opaco o verniciato con esclusione di qualsiasi elemento in alluminio anodizzato, oro, bronzo, ecc., o in materie plastiche (per es. tapparelle).



23) Balconata di progetto.

E' fatto obbligo di realizzare il terrapieno mediante semplice scarpata. In via subordinata potrà essere collocato al suo piede un muro di sostegno emergente max 1 mt. Il muretto dovrà essere rivestito in muratura a faccia vista.



24) Muro di contenimento esistente.

E' fatto obbligo di rivestire l'attuale muro di contenimento in c.a. in paramento di mattoni tipo a mano murati ad una testa.

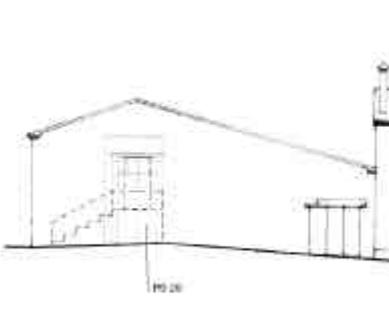


25) Nella definitiva sistemazione con muro di sostegno in c.a. si prevederà la costruzione di annessi alla residenza (con funzione di legnaia, pollai, ... ecc.) secondo lo schema indicato a lato.

26) Tutte le superfetazioni aggettanti sul passaggio pubblico devono essere demolite in concomitanza ad ogni categoria di intervento compresa la manutenzione ordinaria.



27) Nell'area del "Castello" tutte le canalizzazioni ed i cavi delle attrezzature tecnologiche a rete (Enel, Sip, Gas, ecc.) dovranno essere interrati.



28) UU.EE. Piazza Ferrer, 1 (N.C.E.U. Foglio n°101, mappali n° 67).

Contestualmente al recupero dell'unità edilizia di riferimento è prescritta la ristrutturazione, fino alla demolizione con ricostruzione, del corpo scala su piazza Ferrer secondo lo schema grafico allegato.